


Autor:	Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	LG Berlin v. 28.01.2016 52 O 204/15	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2016, 201
		Normen:	EU-Richtlinie 2010/31/EU, ENEV § 16a Abs. 1
		Zitiervorschlag:	MietRB 2016, 201

Titelzeile**Müssen Makleranzeigen Pflichtangaben zum Energieverbrauch enthalten?****Leitsatz**

Immobilienmakler werden durch § 16a Abs. 1 ENEV nicht eigenständig verpflichtet, in einer Immobilienanzeige die vorgeschriebenen Pflichtangaben zum Energieverbrauch zu machen. Die Norm richtet sich ausschließlich an Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber von Immobilien.

Das Problem Ein Immobilienmakler in Berlin schaltet ein Inserat im Tagesspiegel über eine Landhausvilla in Wilmersdorf. Dieses Inserat enthält nicht die Pflichtangaben nach § 16a Abs. 1 ENEV zum Energieverbrauch. Allerdings gibt es für die betreffende Immobilie zu diesem Zeitpunkt noch keinen Energieausweis. Ein Wettbewerber mahnt den Immobilienmakler ab, fordert ihn zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung und Erstattung der Abmahnkosten auf. Der Immobilienmakler geht in die Offensive und erhebt negative Feststellungsklage.

Die Entscheidung des Gerichts

Das LG Berlin gibt dem Immobilienmakler Recht. In der Hauptbegründung stellt das Gericht darauf ab, dass es zum Zeitpunkt des Immobilieninserats noch keinen Energieausweis für die Immobilie gab. Gemäß § 16a Abs. 1 ENEV seien aber bei Immobilienanzeigen die aufgeführten Pflichtangaben zum Energieausweis ausdrücklich nur dann zu machen, wenn zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vorliege.

Interessanter ist die Nebenbegründung. Denn das LG Berlin vertritt die Auffassung, dass § 16a ENEV nicht auf Immobilienmakler anwendbar sei. Dies ergebe sich aus dem Wortlaut der Norm, welche ausdrücklich Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber als Verpflichtete nennt, nicht aber Makler. Die zugrunde liegende EU-Richtlinie 2010/31/EU bestimme nicht, wen die Verpflichtung zu Angaben über den Energieausweis in Immobilienanzeigen trifft. Wenn aber der nationale Gesetzgeber im Rahmen der Umsetzung der EU-Richtlinie diese Verpflichtung allein dem Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber und nicht dem Makler auferlege, könne diese gesetzgeberische Entscheidung nicht durch die Rechtsprechung erweitert werden. Der Gesetzgeber habe in § 16a Abs. 1 ENEV die Verpflichtung dem Verkäufer auferlegt, und zwar unabhängig davon, ob er die Immobilienanzeige selbst aufgibt oder ob er ein Maklerbüro damit beauftragt. Es sei daher ausschließlich der Verkäufer, der sicherstellen müsse, dass die Immobilienanzeige die Pflichtangaben enthalte, andernfalls begehe er eine Ordnungswidrigkeit.

Konsequenzen für die Praxis Die Auffassung des LG Berlin überzeugt. Wenn der Gesetzgeber die Makler nicht zu den Angaben nach § 16a Abs. 1 ENEV verpflichtet, so haben dies die Gerichte zu respektieren. Das folgt aus dem Grundsatz der Gewaltenteilung. Dieses Argument lässt sich auch nicht durch eine unionsrechtskonforme Auslegung des § 16a Abs. 1 ENEV überspielen. Denn die Richtlinie 2010/31/EU macht zu den Verpflichteten gerade keine Aussage. Allerdings ist die Rechtslage strittig. Wie das LG Berlin haben etwa das LG Gießen v. 11.9.2015 – 8 O 7/15, WuM 2015, 685, und das LG Bielefeld v. 6.10.2015 – 12 O 60/15, BeckRS 2016, 05164, entschieden. Anderer Auffassung sind etwa das LG Würzburg v. 10.9.2015 – 1 HKO 1046/15, WuM 2016, 303, das LG München I v. 16.11.2015 – 4 HKO

6347/15 , GRUR-RS 2015, 20710, das LG Tübingen v. 1.2.2016 - 20 O 53/15 , GRUR-RS 2016, 03224, und das LG Traunstein v. 12.2.2016 - 1 HKO 3385/15 , GRUR-RS 2016, 03641.

Beraterhinweis Solange die Frage nicht verbindlich geklärt ist, sollte der vorsichtige Immobilienmakler die Pflichtangaben des § 16a Abs. 1 ENEV in seine Anzeige aufnehmen. Diese Empfehlung gilt auch aus einem weiteren Grund: Der Verkäufer haftet auf jeden Fall für fehlende energetische Angaben in seiner Anzeige, und zwar auch dann, wenn er sich dafür eines Maklers bedient. In solchen Fällen könnten maklerkritische Gerichte künftig urteilen, dass der Makler im Rahmen seiner vertraglichen Beratungspflichten den geschäftsunerfahrenen Auftraggeber über die Erfordernisse in § 16a ENEV aufklären muss (generell zu den Beratungspflichten des Maklers: *Wichert* in NK/BGB, 3. Aufl. 2016, § 652 BGB Rz. 145 ff.). Tut er dies dann nicht, so stehen Schadensersatzansprüche im Raum. Etwa wenn der Auftraggeber ein Bußgeld zahlen muss. Zumindest setzt der Makler in solchen Fällen seinen Ruf aufs Spiel.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M., www.aclanz.de

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln